Deutscher Bundestag
13. Wahlperiode

Drucksache 13/3445

09. 01. 96

Antwort
der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Achim Großmann, Iris Gleicke, Wolfgang Thierse, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD — Drucksache 13/3346 —

Mietschulden in den neuen Bundesländern

Die Wohnkostenbelastung der Mieterinnen und Mieter in den neuen Bundesländern ist seit 1989 erheblich gestiegen. Die Bruttokaltmieten für Neubauten betrugen vor der Wende ca. 1 DM pro Quadratmeter, die Altbaumieten lagen noch unterhalb dieses niedrigen Wertes. Auch die Betriebskosten haben zum Teil eine explosionsartige Entwicklung erfahren.

Die Maßnahmen der ersten und zweiten Grundmietenverordnung sowie des Mietenüberleitungsgesetzes waren notwendige Voraussetzung für eine an ökonomischen Gesichtspunkten ausgerichtete Mietenpolitik und für die gewünschte Rechtsvereinheitlichung, also den Übergang in das Vergleichsmietensystem. Aufgrund der verzögerten Entwicklung der Einkommen ist heute für einen Großteil der Mieterinnen und Mieter eine Wohnlastenquote erreicht, die dem westdeutschen Niveau weitgehend entspricht: Nach Aussagen des Deutschen Instituts für Wirtschaft (DIW) beträgt die Relation der Ost- zu den Westmieten im Durchschnitt 72 %. Es gibt allerdings auch völlige Angleichungen bei bestimmten Lagen und Objekten: So ist die Miete für ein freistehendes Ein- bis Zwei-Familienhaus im Osten wie im Westen nahezu gleich hoch, auch in kleinen Gemeinden entspricht die Miete in den neuen Bundesländern weitgehend der in den alten Bundesländern.

Parallel zum Anstieg der Mieten sind die Belastungen aus Betriebskosten zum Teil explosionsartig gestiegen. Dies gilt vor allem für die Bereiche Müllentsorgung und Abwasserreinigung. Die Angleichung des Mietenniveaus mit Steigerungsraten von bis zu 600 % hat trotz der Einkommensentwicklung und trotz der flankierenden – in einer Reihe von Fällen aber unzureichenden – Wohngeld-Sonderregelung die finanzielle Überforderung einer Vielzahl von Mieterhaushalten nicht verhindern können.

In diesem Zusammenhang ist vor allem für die Zeit nach dem Auslaufen des Mietenüberleitungsgesetzes darauf hinzuweisen, daß in den östlichen Bundesländern ein Bestand an preisgebundenen Sozialwohnungen praktisch nicht vorhanden ist. Soweit Sozialwohnungen im Neubau errichtet wurden, handelt es sich durchweg um Maßnahmen der vereinbarten Förderung mit hohen Anfangsmieten. Neubau im ersten Förderweg hat nicht stattgefunden.

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 3. Januar 1996 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

Vor diesem Hintergrund häufen sich in den vergangenen Wochen und Monaten nahezu zwangsläufig Berichte über Mietschulden und anstehende Räumungsklagen in den neuen Bundesländern. So stellt die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe für die Stadt Leipzig eine Steigerung der Räumungsklage gegenüber dem vergangenen Jahr um 112 % fest. Gerichtsvollzieher-Termine haben gegenüber 1994 um 88 % zugenommen. Gleiche und ähnliche Zahlen werden aus anderen Regionen bekannt.

1. Wie viele Haushalte sind nach Kenntnis der Bundesregierung in den neuen Bundesländern aufgrund von Mietrückständen von Räumungsklagen bedroht?

2. Wie verteilen sich in diesen Fällen die Mietschulden auf die Zeit vor und nach dem 3. Oktober 1990?

3. Wie verteilen sich die Mietschulden auf Mieter in
   - Wohnungsgenossenschaften,
   - kommunalen Wohnungsgesellschaften,
   - Treuhandliegenschafts-Gesellschaften,
   - Privathäusern?

4. Wie viele Haushalte haben bereits Ihre Wohnungen aufgrund von durchgeführten Räumungen verloren?

5. Welchen Anteil haben
   - Rentnerhaushalte,
   - Arbeitslosen-Haushalte,
   - Sozialhilfeempfänger-Haushalte,
   - kinderreiche Haushalte,
   - Haushalte von Alleinerziehenden

   an den von Räumungsklagen bzw. bereits durchgeführten Räumungen betroffenen Haushalten?

Zur Höhe der Mietschulden sowie deren Entstehung vor oder nach dem Einigungstag und zur Zahl der wegen Mietschulden von einer Räumungsklage bedrohten Mieter liegen der Bundesregierung keine amtlichen Angaben vor. Auch der Umfang der Räumungsklagen und bereits durchgeführten Räumungen ist nicht bekannt.

Soweit die Zahl der Räumungsklagen in den neuen Ländern zunimmt, kann dies vor allem darauf zurückzuführen sein, daß die Wohnungsunternehmen Mietschulden – entgegen der Praxis in der früheren DDR, nach der Mietschulden ohne Konsequenzen blieben – verstärkt anmahnen, auch einklagen und bei entsprechend hohem Zahlungsrückstand Räumungsklagen erheben. Dies führt jedoch nicht zwangsläufig dazu, daß die betroffenen Haushalte obdachlos werden.

Ob und in wie vielen Fällen die Räumungsklagen zu Räumungstiteln führen und ob diese auch vollstreckt werden, hängt von verschiedenen Faktoren ab. So kann durch kurzfristige Begleichung der Rückstände – durch die Beklagten selbst oder mit Hilfe örtlicher Stellen, insbesondere der Sozialämter – die fristlose Kündigung unwirksam gemacht werden (§ 554 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Auch durch frühzeitige Abstimmung zwischen den Gemeindeverwaltungen und den zumeist kommunalen Wohnungsunternehmen lassen sich Lösungen finden. Bei Erlaß eines Räumungstitels kann eine Räumungsfrist bis zu einem Jahr und bei Vorliegen besonderer Härtegründe darüber hinaus Vollstreckungsschutz gewährt werden. Kann mit Hilfe örtlicher Stellen Ersatzwohnraum nicht beschafft werden, ist auch eine ord-

nungsbehördliche Einweisung in die zu räumende Wohnung grundsätzlich möglich.

Auf der Grundlage des geltenden Rechts bestehen somit vielfältige Möglichkeiten, dem Entstehen von Obdachlosigkeit entgegenzuwirken. Der von der Bundesregierung auf den Weg gebrachte Gesetzentwurf zur Reform des Sozialhilferechts sieht angesichts des wachsenden Problems der Obdachlosigkeit einen Ausbau der Hilfen im Rahmen der Neufassung des § 15 a BSHG vor (vgl. Antwortentwurf auf Frage 10).

6. Wie viele der betroffenen Haushalte haben Leistungen nach dem Wohngeldsondergesetz erhalten?

Der Bundesregierung ist nicht bekannt, wie viele Haushalte, bei denen Mietschulden entstanden sind, Leistungen nach dem Wohngeldsondergesetz erhielten; dieser Sachverhalt wird in der Wohngeld-Statistik nicht erfaßt.

7. Wie hat sich die Belastung der Mieterhaushalte mit der sog. zweiten Miete, also mit allen Betriebs- und Heizkosten, entwickelt?

Trotz einer vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verteuerung kommunaler Dienstleistungen haben im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in den neuen Ländern durchgeführte empirische Untersuchungen ergeben, daß die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten in den Jahren 1992 bis 1994 mit 1,50 DM pro m^2 und Monat nahezu konstant geblieben sind. Das ist vermutlich darauf zurückzuführen, daß die von den Vermietern ursprünglich festgelegten Betriebskostenumlagen zunächst oberhalb der tatsächlichen Kosten lagen und somit trotz höherer kommunaler Gebühren nicht angehoben werden mußten.

Die Heiz- und Warmwasserkosten sind nach den genannten Untersuchungen zwischen 1992 und 1994 im Durchschnitt aller Wohnungen von ca. 1,80 DM pro m^2 und Monat auf ca. 1,70 DM zurückgegangen.

8. Wie haben sich die Abwasser- und Wasserkosten in den neuen Bundesländern seit 1990 entwickelt und in welchem Verhältnis stehen sie zu den Abwasser- und Wasserkosten in den alten Bundesländern?

In den neuen Bundesländern sind die Wasser- und Abwasserkosten seit 1990 durch Einführung des Kostendeckungsprinzips anstelle staatlicher Subventionierung erheblich stärker gestiegen als in den alten Ländern. Gemäß Erhebungen des Statistischen Bundesamtes sind in den neuen Ländern zwischen 1991 und 1994 die Wasser- und Abwassergebühren um etwa 53 % bzw. 65 % gestiegen.

Nach aktuellen Erhebungen bei den Ländern – siehe auch Antwort der Bundesregierung auf die Große Anfrage der Fraktion der SPD „Umwelt- und sozialverträgliche Abwasserbehandlung und -vermeidung", Drucksache 13/3095 – liegen die Gebühren in den alten Bundesländern zwischen 0,25 DM und 9,00 DM je m^3 Abwasser und in den neuen Ländern zwischen 1,00 DM und 13,00 DM je m^3 Abwasser. Der Trinkwasserpreis ist gemäß Statistik des Bundesverbandes der Deutschen Gas- und Wasserwirtschaft (BGW) etwa ausgeglichen und betrug 1993 im Durchschnitt ca. 2,20 DM/m^3. Aktuelle Vergleichszahlen liegen nicht vor.

9. Welche finanziellen Mittel haben die Kommunen in den neuen Bundesländern seit 1991 aufwenden müssen, um die Unterbringung von zwangsgeräumten Haushalten sicherzustellen?

Daten über die von den Kommunen in den neuen Bundesländern aufgewandten Mittel zur Unterbringung zwangsgeräumter Haushalte liegen der Bundesregierung nicht vor.

10. Welche Maßnahmen wird die Bundesregierung ergreifen, um die von Zwangsräumungen betroffenen Haushalte vor dem drohenden Wohnungsverlust zu schützen?

Der Gesetzentwurf zur Reform der Sozialhilfe sieht eine Ausweitung der Hilfe nach § 15 a BSHG vor. Danach sollen die Träger der Sozialhilfe in größerem Umfang als bisher rückständige Mieten übernehmen, wenn sonst Wohnungslosigkeit droht. Gleichzeitig soll in § 15 a BSHG gesetzlich verankert werden, daß die Gerichte dem örtlichen Träger der Sozialhilfe den Eingang von Räumungsklagen wegen rückständigen Mietzinses unverzüglich mitteilen.

Die Bundesregierung hat mit dieser Gesetzesinitiative die Maßnahmen ergriffen, die im Bereich der Sozialhilfe als angemessene Hilfe zur Überwindung drohenden Wohnungsverlustes in Frage kommen.

11. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß eine finanzielle Unterstützung der betroffenen Haushalte (beispielsweise durch die Gewährung zinsloser Kredite und die Übernahme eines Teilbetrags der aufgelaufenen Mietrückstände) gegenüber den finanziellen und sozialen Folgekosten der Unterbringung nach einer Zwangsräumung erheblich preiswerter ist?

Die Erhaltung der angemessenen Wohnung durch Übernahme von Mietrückständen gemäß § 15 a BSHG ist grundsätzlich kostengünstiger als die Übernahme der Folgekosten nach einer Zwangsräumung.

12. Wie beurteilt die Bundesregierung den Vorschlag, die Kommunen kurzfristig finanziell in die Lage zu versetzen, entsprechende Kredite zur Abwendung von Zwangsräumungen und Teilentlastungen zu gewähren und damit einen Ausgleich für den geringen Bestand an mietpreisgebundenem Wohnraum in den neuen Bundesländern zu schaffen?

Die Durchführung des Bundessozialhilfegesetzes und damit auch die Gewährung von Leistungen nach § 15a BSHG ist Aufgabe der Länder und Kommunen, die dafür auch die erforderlichen Mittel aufbringen müssen.

13. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß die zügige Novellierung des Wohngeldgesetzes/Wohngeldsondergesetzes mit der erforderlichen Anhebung der Leistungen vor dem Hintergrund der geschilderten Entwicklung unbedingt notwendig ist, und wann ist mit einer entsprechenden Vorlage zu rechnen?

Das Leistungsniveau des Wohngeldsondergesetzes ist letztmalig im Rahmen des Mietenüberleitungsgesetzes so gestaltet worden, daß es für einkommensschwache Haushalte eine angemessene soziale Flankierung gewährleistet. Im Rahmen der 10. Wohngeldnovelle wird die Rechtsvereinheitlichung in einem bundesweit geltenden Wohngeldgesetz angestrebt; die Vorbereitung des Regierungsentwurfs ist noch nicht abgeschlossen.

14. Hält es die Bundesregierung für vertretbar, daß die notwendige Novelle des Wohngeldgesetzes nur für die östlichen Bundesländer gelten soll, nachdem auch im Westen das Wohngeld seit 1990 nicht mehr an die gestiegenen Mieten angepaßt worden ist?

Siehe Antwort zu Frage 13.

15. Wie erklärt die Bundesregierung die Tatsache, daß der Finanzplan des Bundes 1995 bis 1999 für die kommenden Jahre eine Verringerung der Ausgaben für das Wohngeld vorsieht, obwohl die Bundesregierung versichert hat, daß das Wohngeld bereits im Jahre 1996 angepaßt werden soll?

Bei der Verabschiedung des Finanzplans 1995 bis 1999 im Juli 1995 lag noch kein Regierungsentwurf für eine Wohngeldnovelle vor, so daß dieses Vorhaben damals nicht berücksichtigt wurde.

16. Welche Möglichkeiten sieht die Bundesregierung, die aus der Steigerung der Betriebs- und Heizkosten entstehende Mehrbelastung der Mieterinnen und Mieter abzufedern?

Die durchschnittlichen Heizkosten für die Mieterinnen und Mieter in den neuen Ländern sind nach den Erkenntnissen der Bundesregierung rückläufig. Bis Juni 1996 ist in den neuen Ländern eine je nach Heizungsart unterschiedliche pauschale Berücksichtigung von Heiz- und Warmwasserkosten im Rahmen der berücksichtigungsfähigen Wohnkosten vorgesehen. Ab Juli 1996

ist als nächster Schritt zur Vereinheitlichung des Wohngeldrechts in den alten und neuen Ländern nur die Bruttokaltmiete wohngeldfähig. Eventuell auftretende Mehrbelastungen bei den kalten Betriebskosten zählen damit in den alten wie in den neuen Ländern grundsätzlich zu den berücksichtigungsfähigen Wohnkosten.

17. Welche Vorstellungen hat die Bundesregierung, um auch in den östlichen Bundesländern eine Reserve an preisgebundenem Wohnraum zu schaffen und zu erhalten?

Für die Schaffung einer Reserve an preisgebundenen Wohnungen sind die einzelnen Bundesländer zuständig und verantwortlich. Die Bundesregierung kann sich an Maßnahmen der Länder allenfalls mit Finanzhilfen nach Artikel 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes beteiligen.

Eine Beschränkung der höchstzulässigen Miete ist in den neuen Bundesländern – wie auch in den alten Bundesländern – über die Förderung im sozialen Wohnungsbau möglich. Des weiteren enthalten die Modernisierungsprogramme der einzelnen Länder – zumindest in Teilen – ebenfalls Regelungen über die Bildung des Mietpreises dergestalt modernisierter Wohnungen.

Durch die aufgrund des § 12 Abs. 2 des Altschuldenhilfegesetzes geschaffenen Belegungsbindungsgesetze der Länder ist ab 1. Januar 1996 für diejenigen Wohnungen, die Altschuldenhilfe in Anspruch genommen haben, somit insbesondere in preiswerten Wohnungsbeständen, eine Belegungsbindung möglich.

Druck: Thenée Druck, 53113 Bonn, Telefon 91781-0
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333